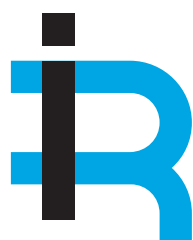


TUSSENTIJDSE VERKLARING OVER HET DERDE KWARTAAL 2011



INTERVEST
RETAIL
Feel Real Estate

van de raad van bestuur over
de periode 01.07.2011 tot
30.09.2011

Tussentijdse verklaring
over het derde kwartaal 2011
van de raad van bestuur over de
periode 01.07.2011 tot 30.09.2011



ANTWERPEN, 28 OKTOBER 2011

Operationeel uitkeerbaar resultaat voor de eerste negen maanden van 2011 neemt toe met 1 % (4 % in Q3 2011)

Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 5,5 %¹ voor de eerste negen maanden van 2011 (1,4 %² in Q3 2011)

Verwacht brutodividend 2011 tussen € 2,45 en € 2,50 per aandeel (brutodividendrendement 5,6 % à 5,7 % op basis van de beurskoers op 30 september 2011)

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET DERDE KWARTAAL 2011

In het derde kwartaal van 2011 heeft vastgoedbevak Intervest Retail een positieve evolutie gekend, zowel op vlak van haar operationele resultaten als op vlak van de waardering van haar vastgoedportefeuille.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail is in het derde kwartaal 2011 gestegen met 4 % wat per aandeel neerkomt op € 0,64 in vergelijking met € 0,62 in het derde kwartaal van 2010. Voor de eerste negen maanden van het boekjaar 2011 realiseert de vastgoedbevak een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,89 per aandeel of een stijging met 2 eurocent ten opzichte van € 1,87 voor de eerste negen maanden van het boekjaar 2010. Deze toename is voornamelijk het gevolg van een verbeterd nettohuurresultaat.

In het derde kwartaal van 2011 heeft de vastgoedportefeuille van Intervest Retail een stijging in de reële waarde gekend van € 4,8 miljoen of 1,4 %. Voor de eerste negen maanden van het boekjaar 2011 bedraagt de stijging in de reële waarde bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille € 18,2 miljoen. Deze toename betreft 5,5 % voor de totale winkelpartefeuille. De baanwinkels stijgen globaal 4,8 % in reële waarde. De waardeverhoging voor de stadswinkels bedraagt globaal 6,2 %.

Op 30 september 2011 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 346 miljoen (€ 329 miljoen op 31 december 2010).

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2010
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	346.079	329.142	328.690
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	354.731	337.371	336.908
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	158.992	159.581	159.467
Bezettingsgraad (%)	97,5 %	98,8 %	98,7 %

De bezettingsgraad³ van de vastgoedportefeuille bedraagt 97,5 % op 30 september 2011. De daling ten opzichte van 31 december 2010 is mede het gevolg van een vrijgekomen pand in Turnhout.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

² Op basis van de waarde van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2011.

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

2. FINANCIËLE RESULTATEN

2.1. Het derde kwartaal van 2011

RESULTATEN in duizenden €	01.07 - 30.09 2011	01.07 - 30.09 2010
NETTOHUURRESULTAAT	5.388	5.251
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	14	0
Vastgoedkosten	-531	-590
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-229	-240
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.642	4.421
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4	60
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.265	1.072
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.911	5.553
Financieel resultaat (excl. herwaardering IAS 39)	-1.347	-1.253
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-302	611
Belastingen	-9	-28
NETTORESULTAAT	7.253	4.883
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.260	3.142
Portefeuilleresultaat	4.269	1.132
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-276	609

Analise van de resultaten⁴

In het derde kwartaal van 2011 bedraagt het **nettohuurresultaat** van Intervest Retail € 5,4 miljoen (€ 5,3 miljoen). Deze stijging volgt uit indexaties en huurhernieuwingen in de bestaande vastgoedportefeuille en de inning van een vordering op een dubieuze debiteur.

De **vastgoedkosten** van de bevak nemen in het derde kwartaal van 2011 licht af tot - € 0,5 miljoen (- € 0,6 miljoen). Deze daling is voornamelijk het gevolg van lagere commerciële kosten.

De positieve **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen voor het derde kwartaal van 2011 € 4,3 miljoen (€ 1,1 miljoen) of circa 1,4 % (op de waarde van de portefeuille op 30 juni 2011). Dit positieve effect ontstaat door de toename van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed in de eerste negen maanden van 2011.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor het derde kwartaal van 2011 - € 1,3 miljoen (- € 1,3 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak is voor het derde kwartaal van 2011 circa 4,4 % inclusief bankmarges (4,0 %).

Op 30 september 2011 zijn 54 % van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar. 46 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 dagen (€ 17,4 miljoen) en 33 % uit twee bilaterale kredieten die binnen het jaar verlengd of terugbetaald dienen te worden (€ 45 miljoen). Voor een krediet van € 25 miljoen is er reeds een voorstel tot herfinanciering ontvangen aan marktconforme voorwaarden van dezelfde financiële instelling als de oorspronkelijke financier.

Op 30 september 2011 heeft 58 % van de kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. De rentevoeten op de kredieten van de bevak liggen vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,3 jaar.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 30 september 2011 met 2 % gedaald ten opzichte van 31 december 2010 en bedraagt 35 % (berekend conform het KB van 7 december 2010) als gevolg van de stijging in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het derde kwartaal van 2011 de afname van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 0,6 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Retail in het derde kwartaal van 2011 bedraagt € 7,3 miljoen (€ 4,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 3,3 miljoen (€ 3,1 miljoen). Per aandeel betekent dit voor het derde kwartaal van 2011 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,64 (€ 0,62) of een stijging met circa 4 % per aandeel in vergelijking met het derde kwartaal van 2010 wat voornamelijk het gevolg is van een verbeterd nettohuurresultaat
- ▶ het **resultaat op de portefeuille** van € 4,3 miljoen (€ 1,1 miljoen) veroorzaakt door de toename van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed
- ▶ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 0,6 miljoen).

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het derde kwartaal 2010 (01.07.2010 - 30.09.2010).

2.2. Cumulatieve cijfers voor de eerste negen maanden van 2011

RESULTATEN in duizenden €	30.09.2011	30.09.2010
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.583	9.508
Portefeuilleresultaat	17.772	4.681
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	530	-483
NETTORESULTAAT	27.885	13.706
Resultaat per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	5,49	2,70
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,89	1,87

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail neemt in de eerste negen maanden van 2011 toe tot € 9,6 miljoen (€ 9,5 miljoen). Deze toename van 1 % leidt tot een operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van € 1,89 voor de eerste negen maanden van 2011 ten opzichte van € 1,87 over dezelfde periode van vorig jaar.

Het **portefeuilleresultaat** van de eerste negen maanden van 2011 toont een aanzienlijk hogere positieve variatie in de reële waarde dan tijdens dezelfde periode van vorig jaar door de toename van de huurwaarden en de verlaging van de yields.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	43,39	40,41	39,52
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	45,01	42,00	41,11
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	43,60	43,00	40,50
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	1 %	6 %	2 %

Op 30 september 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 43,39 (€ 40,41 op 31 december 2010). Aangezien de beurskoers van Intervest Retail op 30 september 2011 € 43,60 bedraagt, noteert het aandeel op 30 september 2011 met een premie van 1 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

3. VOORUITZICHTEN VOOR 2011

Op 30 juni 2011 heeft Interinvest Retail het winkelcomplex Jardin d'Harscamp verworven, met een totale bebouwde oppervlakte van 2.596 m², gelegen aan Place de l'Ange 4 in het topwinkelgebied van Namen. Deze transactie is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling waarbij de overdracht, door middel van vestiging van een recht van erfpacht en de daaropvolgende overdracht van de naakte eigendom, niet voor herkwalificatie vatbaar is. Interinvest Retail heeft deze fiscale ruling bekomen op 11 oktober 2011. Op 13 oktober 2011 is de authentieke akte van het recht van erfpacht verleden. Ondertussen worden initiatieven genomen tot optimalisatie van de huurinkomsten van het gebouw.

Op basis van de resultaten van het derde kwartaal van 2011 en door het uitblijven van de verwachte stijging van de financieringskosten, voorziet Interinvest Retail dat het brutodividend per aandeel voor het boekjaar 2011 slechts licht zal afnemen ten opzichte van het brutodividend van 2010 dat € 2,50 bedroeg.

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen, schat Interinvest Retail voor boekjaar 2011 een brutodividend per aandeel tussen € 2,45 en € 2,50 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders. Op basis van de slotkoers op 30 september 2011 (€ 43,60) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 5,6 % en 5,7 %.



JARDIN D'HARSCAMP - PLACE DE L'ANGE 4 - NAMEN - OPPERVLAKE 2.596 M²

Noot aan de redactie: voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:
INTERVEST RETAIL NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, www.interinvestretail.be

BIJLAGEN

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2011	30.09.2010
Huurinkomsten	15.923	15.835
Met verhuur verbonden kosten	-34	-21
NETTOHUURRESULTAAT	15.889	15.814
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	13	-12
VASTGOEDRESULTAAT	15.902	15.802
Technische kosten	-524	-552
Commerciële kosten	-126	-187
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	14	-76
Beheerskosten van het vastgoed	-914	-835
Andere vastgoedkosten	-38	-3
VASTGOEDKOSTEN	-1.588	-1.653
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.314	14.149
Algemene kosten	-793	-773
Andere operationele opbrengsten en kosten	30	19
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	13.551	13.395
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	415	154
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17.356	4.527
OPERATIONEEL RESULTAAT	31.322	18.076
Financiële opbrengsten	10	4
Interestkosten	-3.895	-3.764
Andere financiële kosten	-13	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	485	-496
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.413	-4.267
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	27.909	13.809
BELASTINGEN	-24	-103
NETTORESULTAAT	27.885	13.706

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden) (vervolg)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2011	30.09.2010
NETTORESULTAAT	27.885	13.706
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.583	9.508
Portefeuilleresultaat	17.772	4.681
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	530	-483
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	27.885	13.706
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2011	30.09.2010
NETTORESULTAAT	27.885	13.706
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	-54	-219
GLOBAALRESULTAAT	27.831	13.487
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	27.831	13.487
Minderheidsbelangen	0	0

Tussentijdse verklaring
over het derde kwartaal 2011
van de raad van bestuur over de
periode 01.07.2011 tot 30.09.2011



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2011	31.12.2010
Vaste activa	346.241	329.341
Immateriële vaste activa	15	16
Vastgoedbeleggingen	346.079	329.142
Andere materiële vaste activa	129	165
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	3.867	3.915
Activa bestemd voor verkoop	301	287
Handelsvorderingen	376	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.178	2.249
Kas en kasequivalenten	1.172	766
Overlopende rekeningen	840	237
TOTAAL ACTIVA	350.108	333.256

Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	30.09.2011	31.12.2010
Eigen vermogen	220.340	205.206
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	220.340	205.206
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	104.301	99.119
Nettoresultaat van het boekjaar	27.885	17.632
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.229	-8.108
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.013	-4.833
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	129.768	128.050
Langlopende verplichtingen	79.746	75.544
Voorzieningen	0	195
Langlopende financiële schulden	79.540	75.193
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>79.529</i>	<i>75.179</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>11</i>	<i>14</i>
Andere langlopende verplichtingen	46	48
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	160	108
Kortlopende verplichtingen	50.022	52.506
Voorzieningen	0	56
Kortlopende financiële schulden	45.431	46.548
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>45.427</i>	<i>46.545</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.930	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	457	632
Overlopende rekeningen	1.204	1.191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	350.108	333.256